

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 92 (2017)

Heft: 9: Bad

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 18.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Serviceverträge als Nebenkosten verrechnen?

Die rasante technische Entwicklung hat zur Folge, dass die Haustechnik benutzerfreundlicher, gleichzeitig aber auch komplizierter und damit störungsanfälliger geworden ist. Aus diesem Grund müssen technische Anlagen regelmässig gewartet beziehungsweise einem Service unterzogen werden. Wer bezahlt?



Thomas Elmiger, lic. iur.
Rechtsanwalt
Telefonische Auskünfte:
044 360 28 42
Mo-Do 8.30-11.30 Uhr

In Mietverträgen finden sich jeweils verschiedene Beispiele für Serviceverträge, deren Kosten als Nebenkostenpositionen ausgeschieden und auf den Mieter abgewälzt werden, etwa für Geschirrspüler, Waschmaschinen, Aufzüge, Klima- und Lüftungsanlagen. Ob und in welchem Umfang dies zulässig ist, muss im Einzelfall untersucht werden. Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen.¹ Das Gesetz bestimmt, dass der Mieter die Nebenkosten nur dann bezahlen muss, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat.² Sofern die Nebenkosten im Mietvertrag nicht explizit ausgeschieden werden, gelten sie als im Nettomietzins inbegriffen und müssen entsprechend einkalkuliert werden.

Unterhalt nicht überwälzbar

Nicht zu den Nebenkosten zählen Aufwendungen des Vermieters, die mit dem Erhalt der Mietsache zusammenhängen, wie solche für Reparaturen oder Ersatzanschaffungen für ausgediente Teile der Mietsache.³ Diese Kosten sind im Mietzins enthalten als Entgelt des Mieters für die Überlassung und Instandstellung beziehungsweise den Unterhalt der Mietsache. Keine nebenkostenfähigen Auslagen sind somit alle Kosten, die durch Unterhalt, Ersatzanschaffungen und Erneuerungen anfallen. Zulässig ist lediglich die Überwälzung von Kontroll- und Wartungsarbeiten auf den Mieter.

Das Problem bei Serviceverträgen besteht darin, dass die Anbieter selten zwischen reiner Wartung (das heisst Kontroll- und Reinigungsarbeiten) und Reparatur

oder ordentlichem Unterhalt unterscheiden. Die Abgrenzung zwischen Unterhalt (Reparaturen) und reinen Wartungs- und Kontrollarbeiten kann allerdings Schwierigkeiten bereiten (zum Beispiel bei Ersatz von relativ günstigen Verschleissteilen).

Heizen und Waschen

Für die Heizungs- und Warmwasserkosten erwähnt das Gesetz explizit die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks und das Entkalten der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes, die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate und die Wartung als nebenkostenfähig.⁴ Zudem lassen Lehre⁵ und Rechtsprechung⁶ die regelmässige Funktionskontrolle und die ordentlicherweise anfallenden Wartungsarbeiten bei anderen Anlagen oder Maschinen als Nebenkosten zu.

Sofern es sich um Arbeiten handelt, die reinen Kontroll- und Reinigungsarbeiten dienen und nicht zusätzlich Reparaturarbeiten einschliessen, dürfen Serviceverträge für Waschmaschinen oder Geschirrspüler grundsätzlich als Nebenkosten überwälzt werden. Ein solcher Servicevertrag muss aber im Mietvertrag ausdrücklich als Nebenkostenposition ausgeschieden werden.⁷ Kosten für Reparaturen oder Ersatz können nur auf den Mieter abgewälzt werden, wenn ihm ein Verschulden nachgewiesen werden kann.

Zu Servicevertrag verpflichten?

In Mietverträgen finden sich zum Teil Vertragsklauseln, die dem Mieter die Pflicht auferlegen, einen Servicevertrag für die Waschmaschine oder den Geschirrspüler abzuschliessen. Die in Serviceverträgen vereinbarten Leistungen fallen grundsätzlich nicht unter den sogenannten kleinen Unterhalt, den der Mieter übernehmen muss, zumal es sich dabei nur um die Ausführung von Kleinre-

paraturen handelt, die der handwerklich normal begabte Mieter selber vornehmen kann. Klauseln in Mietverträgen, die dem Mieter den Abschluss von Serviceverträgen für Störungsbehebungen aufbürden, sind ungültig, da sie vom Vermieter zu tragende Reparaturen darstellen.

Eine Verpflichtung zum Abschluss eines Servicevertrags ist deshalb ungültig, soweit damit die Unterhaltpflicht auf die Mieter abgewälzt wird. Als Unterhalt ist alles anzusehen, was über reine Kontrolle hinausgeht. In Form von Nebenkosten dürften den Mietern deshalb lediglich Kontroll- oder Reinigungskosten aufgebürdet werden. Auch dies muss aber der Mietvertrag im Rahmen der Pflicht zum Abschluss eines Servicevertrags ausdrücklich regeln.⁸

Fazit

Serviceverträge dürfen dem Mieter nur dann weiterverrechnet werden, wenn diese besonders vereinbart und genau ausgeschieden wurden und es sich um reine periodische Kontroll- beziehungsweise Reinigungsarbeiten handelt. Die Kosten dürfen im Mietvertrag als Nebenkosten aufgeführt werden, insoweit der Servicevertrag nicht zusätzlichen Reparaturen dient. Zusätzliche Vereinbarungen, wonach der Mieter für technische Geräte Serviceverträge für den ordentlichen Unterhalt oder Reparaturen abzuschliessen hat, sind daher nichtig.

1 Vgl. Art. 257a Abs. 1 OR

2 Vgl. Art. 257a Abs. 2 OR

3 Unterhalt; vgl. Art. 257b Abs. 1 OR i.V.m. Art. 6 VMWG

4 Art. 5 Abs. 2 lit. e bis g VMWG

5 Thomas Oberle, Nebenkosten, Heizkosten, 6. A., Zürich 2013, S. 31

6 Vgl. Urteil des Appellationshofs des Kantons Bern vom 7. Oktober 1999, in: Mietrechtspraxis/mp 99/4, S. 186 ff

7 Vgl. Art. 257a Abs. 2 OR

8 Urteil des Berner Obergerichts vom 27.6.2012 (ZK 12 157), in: Mietrechtspraxis/mp 2/13 112 ff